Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und Vormerkung im bürgerlichen Recht – im Aufwertungsrecht.

Dissertation

zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Breslau

vorgelegt von

Gerhard Simsch
Berlin.

Buchdruckerei Karl Vater, Breslau 5, Siebenhufeners.raße 11/15

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staats-
wissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.

Berichterstatter: Professor Dr. Schott.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Meinem Freunde
Dr. med. Walter Boethke.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548228_0165

In der vorliegenden Arbeit soll Stellung genommen werden zu einer Streitfrage, die gerade jetzt Gegenstand lebhafter Auseinandersetzungen im Schrifttum wie in der Rechtsprechung bildet. Das Problem wurde zum erstenmal im Jahre 1904 von Strohal in seiner Leipziger Dekanatschrift: Kommt dem Vorgemerkten der öffentliche Glaube des Grundbuchs zustatten? erkannt und eingehend und tiefgründig behandelt. Strohals Schrift besaß damals praktisch nur einen geringen Wert. Das staatliche Leben zu jener Zeit nahm einen ruhigen Verlauf, die Rechtssicherheit war beim Fehlen widriger Einflüsse von innen und außen in hohem Maße gewährleistet. Sonach gehörten auch Unrichtigkeiten im Grundbuch, die für die Anwendung der Regeln vom Gutglaubensschutz im B.G.B. Voraussetzung sind, zu den Ausnahmeerscheinungen. Heute dagegen haben die Gesetzesbestimmungen, die den öffentlichen Glauben des Grundbuchs behandeln, eine weitaus größere Bedeutung erlangt, einmal durch den Erlaß des preußischen Grundstücksverkehrsgesetzes vom 10. 2. 1923, zum andern durch das Aufwertungsgesetz vom 16. 7. 1925, das in vielen seiner Bestimmungen auf die im bürgerlichen Recht gegebenen Regeln vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs Bezug nimmt.

An drei Grundfällen soll gezeigt werden, welche Bedeutung es hat, mit der durchaus herrschenden Meinung in Schrifttum und Rechtsprechung zu sagen, dem Vorgemerkten kommt, sofern er die Eintragung seiner Vormerkung (V.) auf Grund einer rechtsgeschäftlichen Bewilligung erlangt hat, der öffentliche Glaube des Grundbuchs zustatten.

Von diesen Fällen erlangt der erste im Zusammenhang mit dem Pr. Grdst. Verk. G. seine Bedeutung. Die von Asch[1]) treffend geformte Fragestellung lautet hier: Muß der Verkäufer, der trotz der Auflassung und Eintragung des Käufers Eigentümer geblieben ist — ein Fall, der schon vor der Zeit des angeführten Gesetzes bei der Veräußerung und Auflassungserteilung mit anschließender Eintragung durch einen Geisteskranken praktisch werden konnte — dem Vormerkungsberechtigten weichen, der von dem Käufer das Grundstück seinerseits gekauft und auf Grund dessen Bewilligung die Eintragung der V. erwirkt hat?

[1]) J. R. 1927 S. 114

Bei Fall 2 und 3 spielen die Bestimmungen des Aufwertungsgesetzes, insbesondere die §§ 20 und 22 Abs. II eine Rolle.

Die Fragestellung bei 2 lautet:

a) Gehen Hypothekengläubiger, deren Hypotheken zwar gelöscht, tatsächlich aber bestehen geblieben sind, z. B. wenn ein geisteskranker Hypothekengläubiger die Löschung bewilligte, ihrer Hypotheken verlustig, wenn der Eigentümer seinem Käufer eine Auflassungsvormerkung bewilligt hatte, die endgültige Eigentumseintragung aber nach Bösgläubigwerden des Käufers oder, was dem gleichsteht, nach der Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich der gelöschten Hypothek erfolgt ist?

b) Wird durch § 20 Aufw. G. die Aufwertung gelöschter Hypotheken auch dann schon ausgeschlossen, wenn der Grundstückskäufer vor dem in § 22 Abs. II festgesetzten Zeitpunkt die Eintragung nur einer ihm vom Eigentümer bewilligten Auflassungsvormerkung erlangt hatte?

Schließlich 3:

a) Erleiden Hypothekengläubiger, deren Hypotheken gelöscht, tatsächlich aber bestehen geblieben sind, eine Rangverschlechterung, wenn der Eigentümer inzwischen einem Gläubiger vereinbarungsgemäß eine Hypothekenvormerkung bewilligt hatte, die endgültige Eintragung der neuen Hypothek dagegen auch hier wie im entsprechenden Fall zu 2 stattfindet?

b) Erleiden Hypothekengläubiger, deren Hypotheken gelöscht worden sind, aber der Aufwertung unterliegen, eine Rangverschlechterung, wenn vor Inkrafttreten des Aufw. G. und zwar auch nach der durch den in § 22 Abs. II bestimmten Zeitpunkt begrenzten Frist eine vom Eigentümer bewilligte V. zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer neuen Hypothek eingetragen worden ist, die neue Hypothek dagegen erst nach dem 30.6. 1925 oder auch erst nach Inkrafttreten des Aufw. G. eingetragen wurde?

Für die Fälle 1, 2a und 3a wird natürlich Gutgläubigkeit des Vormerkungsberechtigten im Zeitpunkt des Erwerbs der V., genauer der Stellung des Antrags auf Eintragung der V. unterstellt.

Durch die Teilung der letzten beiden Fälle wurde schon angedeutet, daß es einen grundlegenden Unterschied macht, ob das Problem vom rein bürgerlich-rechtlichen Standpunkt oder vom Standpunkt des Auf.-G. aus betrachtet wird. Dort hat man es mit dem Verhältnis von § 893 zu § 892 B.G.B., hier mit dem Verhältnis von § 893 B.G.B. zu §§ 20 und 22 Abs. II Aufw. G. zu tun.

I.

Es muß zunächst kurz auf das Wesen und die Wirkungen der V. aus § 883 ff. B.G.B. im allgemeinen eingegangen werden, weiter auf die Frage, ob ein Grundstückskäufer oder Hypothekenerwerber, dem der eingetragene Nichteigentümer eine V. hatte eintragen lassen, die V. kraft seiner Nichtkenntnis von der Nichtberechtigung seines Geschäftsgegners zur Vormerkungsbewilligung erworben hat oder nicht, m. a. W., ob ihm beim Erwerb der V. sein guter Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs zustatten kommt, und schließlich, ob und wie weit diese gutgläubig erworbene V. auch gegenüber dem wirklichen Eigentümer wirkt, wenn nach ihrer Eintragung der Vormerkungsgesicherte bösgläubig geworden oder ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich des Eigentums des Buchberechtigten ins Grundbuch gelangt ist.

Es ist nicht zuviel gesagt, wenn man behauptet, daß die V. sowohl hinsichtlich ihrer Rechtsnatur als auch hinsichtlich ihrer Wirkungen zu den umstrittensten Fragen des Sachenrechts gehört. Besonders über die Wirkungen ist mit dem Erlaß der eingangs angeführten Gesetze größere Uneinigkeit zu Tage getreten denn je.

Ueberblickt man die Meinungen, die in der Wissenschaft über die Rechtsnatur der V. geäußert worden sind, so erkennt man, daß sämtliche Ansichten auf der großen Linie liegen, die von der Anschauung Othmers,[2]) die V. lasse das dingliche Recht, auf dessen Begründung der obligatorische Anspruch gerichtet ist, bereits in unbedingter Form in Erscheinung treten, zu der Ansichts Biermanns[3]) und Streckers,[4]) in der V. sei ein bloßer Grundbuchvermerk zu erblicken, der vorgemerkte Anspruch sei auch nach der Eintragung der V. eine reine Obligation, führt (Anm.). Güthe[5]) nennt die V. ein unter keinen anderen Rechtsbegriff zu bringendes, eigenartiges Schutzmittel. Predari[6]) äußert eine gleiche Ansicht: „Die V. ist ein besonders geregeltes, grundbuchmäßiges Sicherungsmittel dinglicher Natur." So auch die Begriffsbestimmung von Planck:[7]) „Die V. ist ein zum Schutz eines persönlichen Anspruchs dienendes, in einzelnen Richtungen mit dinglicher Wirkung ausgestattetes eigenartiges Schutzmittel, welches verhindern soll, daß die Verwirklichung des persönlichen Anspruchs vereitelt oder beeinträchtigt wird." Staudinger[8])

---

[2]) a. a. O. S. 80
[3]) a. a. O. 1 § 883 4 f.
[4]) a. a. O. S. 112
[5]) a. a. O. 1 § 25 Anm. 14
[6]) a. a. O. Einleitung § 8a
[7]) a. a. O. § 883

Anm.: Eine übersichtliche und genaue Darstellung der Auffassungen von der Rechtsnatur der V. im vorhandenen Schrifttum findet sich bei Güthe (Gruchot Beiträge 57 S. 1 ff.)

sagt, die V. lasse sich in eine bestimmte Rechtsschablone überhaupt nicht zwängen. Man könne die V. ein formelles Sicherungsmittel mit einer Art dinglicher Wirkung nennen. Aehnlich Ungewitter:[9]) Die V. sei ein den Rechtsbedürfnissen entsprungenes, durchaus eigenartiges Rechtsgebilde (mit dem Zweck der Sicherung obligatorischer Ansprüche.) Die Einstellung der angeführten Schriftsteller zur rechtlichen Natur der V. ist als die richtige zu bezeichnen. Man wird die V. wohl zutreffend als ein unter keinen anderen Rechtsbegriff zu bringendes, eigenartiges, in gewisser Hinsicht dinglich wirkendes Mittel der Sicherung obligatorischer Ansprüche bestimmen. Von ihrer Wirkung aus kann man die V. als ein „qualifiziertes[10]) Veräußerungsverbot" bezeichnen.

Wie der Widerspruch ist die V. eine vorläufige Grundbucheintragung, die regelmäßig danach strebt, durch die endgültige Eintragung, die sie vorbereitet, ihre Erledigung zu finden. „Zweck der V. ist, eine ungehinderte Entwicklung eines persönlichen Rechts zum dinglichen Recht zu ermöglichen."[11]) Die wesentlichste Grundlage und der hauptsächlichste Inhalt der V. ist der zu sichernde persönliche Anspruch, dessen Nichtbestehen auch die V. hinfällig macht. Reichel[12]) sagt ähnlich wie Güthe: „Aufgabe der V. ist Anspruchsschutz". Schützen soll sie dem Vormerkungsberechtigten die in § 883 Abs. 1 B.G.B. genannten persönlichen Ansprüche, die auf Begründung, Aufhebung oder Veränderung eines dinglichen Rechts gehen, gegen die Gefahren der in der Person des Schuldners eintretenden Unmöglichkeit der Erfüllung. „Alle Wirkungen der V. stehen im Dienste desselben einheitlichen Zwecks: Die Verwirklichung des Anspruchs gegen den bösen Willen des Schuldners wie gegen die Unzulänglichkeit seines Vermögens und den dadurch veranlaßten Zugriff seiner Gläubiger sicherzustellen."[13]) Auf diesen Satz wird noch zurückzukommen sein, wenn auseinandergesetzt werden wird, wie viel über diesen zutreffend gezeichneten Hauptzweck der V. Rosenberg auf einer Linie mit Strohal, Kretzschmar, Wolff[14]) und mit dem größten Teil der Aufwertungskommentatoren hinausschießt. Falsch ist es m. E. zu sagen,[15]) Zweck der V. sei es, „eine dingliche Rechtsgestaltung bis zu ihrem endgültigen Eintritt vor Beeinträchtigungen zu schützen, die ihr aus dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs bis zu diesem Zeitpunkt drohen." Wohl hat ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs die Aufgabe, Schutz gegen die Gefahren zu bieten,

---

[8]) a. a. O. § 883 IV_4
[9]) a. a. O. S. 157
[10]) Standinger a. a. O. § 883 IV_1, ebenso Reichel a. a. O. S. 147
[11]) Güthe a. a. O. 1 § 25 A. 14
[12]) a. a. O. S. 67
[13]) Rosenberg a. a. O. § 883 I_3
[14]) Wolff a. a. O. § 883 IV a. E.
[15]) Cammerer D. N. V. 1927 S. 640

die sich aus dem im Grundbuchrecht herrschenden Prinzip der materiellen Publizität ergeben. Die V. dagegen soll einen Anspruch vor Vereitelung oder Beeinträchtigung schützen. Demjenigen aber, der vorerst nur einen obligatorischen Anspruch sein eigen nennt, kann niemals infolge des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs die Gefahr einer Vereitelung oder Beeinträchtigung drohen. Ein Rechtsverlust auf Grund dieses Prinzips setzt eine Unrichtigkeit des Grundbuchs voraus. Und von einer solchen kann doch dann noch nicht gesprochen werden, so lange noch lediglich ein obligatorischer Anspruch auf eine dingliche Rechtsgestaltung besteht.

Durch Eintragung einer V. wird das dingliche Recht, auf dessen Begründung sie abzielt, weder unbedingt noch bedingt geschaffen. Auch ist die V. als solche weder ein dingliches Recht[16]) noch eine dingliche Belastung, wenn auch das Gesetz durch die Verleihung einiger Wirkungen der dinglichen Rechte die V. diesen genähert hat. Anderer Ansicht sind Othmer,[17]) Fuchs, Jaeger und Boehm, die aber alle im Verfolg ihrer Anschauung zu unhaltbaren Schlußfolgerungen gelangen und die Wirkungen, die der Gesetzgeber der V. beigelegt wissen wollte, verkennen.

Die V. verlautbart lediglich das Bestehen eines obligatorischen Anspruchs und sichert ihn, indem sie die Verfügung, die nach der Eintragung der V. über das Grundstück oder Recht getroffen wird, unwirksam macht, insoweit sie den vormerkungsgeschützten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. „Die Vorschrift des § 883 Abs. II B.G.B. will also die Erfüllbarkeit des durch die V. geschützten Anspruchs so sicher stellen, wie sie zur Zeit der Entstehung der V. bestand."[18]) Mehr will und kann die V. nicht leisten. In dem Zustand des zwischen dem Schuldner und dem Gläubiger bestehenden Rechtsverhältnisses aber wird durch die V. nichts geändert. Die V. berührt die Natur des Anspruchs in keiner Weise. Er bleibt ein rein schuldrechtlicher und erhält durch das Hinzutreten der V. auch nicht geringe dingliche Züge. „Die V. stärkt den Anspruch nicht, sie stützt und schützt ihn bloß; sie verbessert seinen Inhalt nicht, sie ermöglicht nur seine Verwirklichung."[19]) Nur gesichert also, nicht bereits erfüllt wird der Anspruch.[20]) Nicht einmal der Anfang einer Erfüllung ist in dem Eintrag einer V. zu erblicken. Diese in § 883 Abs. II B.G.B. der V. beigelegte Wirkung ist die sog. Sicherungswirkung[21]) (nach Reichel Elisionskraft der V.)[22]). Der

[16]) R. G. Bd. 116 S. 239 und dort angezogene Literatur
[17]) a a. O. S. 67 S. 80
[18]) Rosenberg a. a. O. § 883 IV$_8$
[19]) Reichel a. a. O. S. 107
[20]) ebenso Seegebarth J. W. 1928 S. 499 zu 31 B: Die V. bringt keineswegs garnicht vorhandene Ansprüche zum Enstehen, vielmehr erschöpft sich die Wirkung einer V. in der Sicherung bereits vorhandener Ansprüche.

V. zuwider getroffene Verfügungen sind danach relativ unwirksam, keineswegs nichtig. Auch nach der Eintragung einer V. kann der Schuldner verfügen; ob eine der V. entgegenstehende Verfügung zu absoluter Wirksamkeit gelangt oder relativ unwirksam bleibt, hängt davon ab, ob der Vormerkungsgläubiger von einer Durchsetzung des gesicherten Anspruchs absieht und auf die durch die V. geschaffene Sicherung verzichtet oder nicht.

Neben der sog. Sicherungswirkung, die eine dingliche Bindung des Grundstücks herbeiführt, insofern, als eine vereitelnde oder beeinträchtigende Verfügung dem vormerkungsgesicherten Anspruch nicht mehr schädlich werden, das Grundstück oder Recht dem Vorgemerkten dadurch also nicht mehr entzogen werden kann, äußert die V. als zweite Hauptwirkung, daß der Rang des Rechts, auf dessen Einräumung der zu Grunde liegende Anspruch gerichtet ist, nach dem Eintrag der V. bestimmt wird.

Eine besondere Wirkung eignet der V. noch im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren (§ 48 Z.V.G.), ebenso im Aufwertungsrecht (§ 6 Abs. II Aufw.G.). Reichel[23]) bezeichnet diese als „Antezipationskraft der V." Der § 48 Z.V.G. wie auch der § 6 Abs. II Aufw.G. stellen Sonderbestimmungen dar und sind nicht, wie die Meinung, die in der V. ein dingliches Recht sieht, annimmt, der Ausfluß eines allgemeinen Prinzips der dinglichen Natur der V.

Die in § 883 Abs. I B.G.B. genannten Ansprüche auf Bewirkung einer Rechtsänderung können nur dann durch Eintragung einer V. gesichert werden, wenn sie gegen den gegenwärtigen Eigentümer bezw. Rechtsinhaber, dessen Recht geändert werden soll, gerichtet sind. Der Schuldner des Anspruches und der Inhaber des von der V. betroffenen Rechts müssen also grundsätzlich wesenseins sein. Eine V., welche einen Anspruch auf eine eintragbare Rechtsänderung, der gegen den eingetragenen Nichteigentümer gerichtet ist, zu sichern bestimmt ist, entbehrt in der Regel der Wirksamkeit.

In der Wissenschaft herrscht jedoch Streit darüber, ob derjenige, zu dessen Gunsten eine V. eingetragen ist, in seinem guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs im Zeitpunkt des Erwerbs der V. vom Gesetz geschützt wird oder nicht. Ueber den Standpunkt der Lehrmeinung, nach welcher mit Eintragung der V. bereits das dingliche Recht selbst in Erscheinung tritt, ist schon gesprochen worden. Folgerichtig können diese Schriftsteller demjenigen, der auf die Richtigkeit des Grundbuchs vertrauend eine V. erworben hat, den Schutz des § 892 B.G.B. angedeihen lassen.

Nach der herrschenden Lehre, daß nämlich durch die V. weder ein bedingtes noch ein unbedingtes Recht zur Entstehung

---

[21]) Güthe a. a. O. 1 § 25 A. 14
[22]) a. a. O. S. 108
[23]) a. a. O. S. 128

gelangt, ist eine Anwendung des § 892 B.G.B. unmöglich. Streit kann darum nur herrschen über die Anwendbarkeit des § 893 B.G.B. In § 893 2. Halbs. heißt es: Die Vorschriften des § 892 finden entsprechende Anwendung, wenn zwischen demjenigen, für welchen ein Recht im Grundbuch eingetragen ist, und einem anderen in Ansehung dieses Rechts ein nicht unter die Vorschriften des § 892 fallendes Rechtsgeschäft vorgenommen wird, das eine Verfügung über das Recht enthält.

Besonders an der Auslegung der Worte, „entsprechende Anwendung" teilen sich die Meinungen in Wissenschaft und Rechtsprechung in zwei diametral verschiedene Lager, weshalb besonders darauf Wert zu legen sein wird auseinanderzusetzen, was der Gesetzgeber mit dieser „entsprechenden Anwendung" sagen wollte und zu welchen Konsequenzen die hier als unrichtig bekämpfte Meinung führen muß.

Will man also dem Vorgemerkten den Schutz des § 893 zukommen lassen, so muß seine V. so entstanden sein, daß zwischen dem eingetragenen Berechtigten und ihm ein Rechtsgeschäft, das eine Verfügung über das eingetragene Recht enthält, vorgenommen wurde. Ein solches Rechtsgeschäft entfällt von vornherein bei der Gruppe von Vormerkungen, die auf Grund einer einstweiligen Verfügung eingetragen werden. Diese V.en gelangen gegen oder ohne den Willen der durch sie Betroffenen zur Entstehung. So kann derjenige, der auf Grund einstweiliger Verfügung die Eintragung einer V. erlangt hat, in keinen Fall den Schutz des § 893 i. Vbdg. m. § 892. B.G.B. für sich in Anspruch nehmen. Wirkungen können die verfügten V.en nur dann äußern, wenn der zu sichernde Anspruch, der gegen einen eingetragenen Rechtsinhaber geht, sich gegen den tatsächlich Berechtigten richtet, wenn also das Grundbuch hinsichtlich des betroffenen Rechtsinhabers keine Unrichtigkeit aufweist. Ob dagegen dem auf Grund einer Bewilligung Vorgemerkten der öffentliche Glaube des Grundbuchs zur Seite steht, hängt davon ab, ob bereits in der Bewilligung einer V. eine Verfügung über das der in Aussicht stehenden Rechtsänderung unterliegende Recht zu erblicken ist.

Gegen eine große Zahl beachtlicher Gegner der Ansicht wird man sich der von Strohal ausgegangenen Auffassung, zu der im Laufe der Jahre bedeutende Wissenschaftler, die ursprünglich im Lager der Gegenpartei standen, übergetreten sind und die auch das R. G. in mehreren Entscheidungen als richtig bezeichnet hat, anschließen müssen.[24]) Danach stellt die rechtsgeschäftliche Bewilligung der V. eine Verfügung über das Grundstück zu Gunsten des Berechtigten dar. Unter Verfügung ist ein

---

[24]) im bejahenden Sinn:
Plank a. a. O. § 883 Bem. 2 a. E.
Staudinger a. a. O. § 883 IV_2 V_3 § 893 II_1
Predari a. a. O. Einleitg. § 8 IV (gegen 1. Auflage)

Rechtsgeschäft zu verstehen, das die Rechtslage eines Gegenstands unmittelbar ändert und dabei den Gegenstand, an dem die gewollte Rechtsänderung eintreten soll, selbst berührt.

Nach der herrschend gewordenen Meinung trifft das auf die bewilligte V. zu, die Gegner verneinen es. Die unmittelbare Einwirkung der V. auf die Rechtsstellung des durch sie Betroffenen besteht in der Abschwächung seines Rechts, in der Minderung seines rechtlichen Könnens. Nach der Eintragung einer V. ist der Betroffene gebunden, er kann nicht mehr völlig frei verfügen, seine Rechtsmacht ist wesentlich beschränkt. „Aus dem bisher unbeschränkten Eigentumsrecht z. B. scheidet infolge des Eintrags einer V. zur Erhaltung des Anspruchs auf Auflassung mit dinglicher Wirkung die Befugnis aus, über das Grundstück in einer gegen den gesicherten Anspruch verstoßenden Weise mit Rechtswirkung gegen den Vorgemerkten zu verfügen."[25]) Eine im Grundbuch eingetragene V. führt eine sachenrechtlich wirksame Behinderung des Berechtigten an der Vornahme solcher Verfügungen herbei, die den Anspruch des Vormerkungsberechtigten vereiteln oder beeinträchtigen könnten. Der Machtbereich des Berechtigten im Verhältnis zu dem Recht am Grundstück wird durch die Eintragung einer V. gegen jedermann eingeengt. Legt sich der Betroffene durch Bewilligung der V. selbst eine Beschränkung seiner Verfügungsbefugnis auf, so liegt darin eine Verfügung über das Recht, dessen demnächstiges Schicksal in einer bestimmten Richtung durch die V. mit einer gewissen dinglichen Wirkung festgelegt wird. Das wesentlichste Merkmal der Verfügung, die unmittelbare Einwirkung des Berechtigten auf das Recht selbst, muß sich nicht notwendig in Bezug auf den Bestand des Rechts äußern, es braucht nur das Verhältnis des Berechtigten zum Recht zu treffen.[26]) So ist es bei der Be-

---

Zu [24]) Biermann a. a. O. § 893 6b (gegen „Widerspruch und Vormerkung" und frühere Auflagen)
Wolff a. a. O. § 48 IV
Kretzschmar a. a. O. 3 S. 596
Rosenberg a. a. O. V 5
Ungewitter a. a. O. S. 157
Reichel a. a. O. S. 103 (der zwar in der bewilligten V. eine Verfügung erblickt S. 154, aber doch § 893 darauf nicht anwendet S. 103)
Ferner R. G. Bd. 90 S. 395, 118 S. 230
Ebenso K. G. 1. Z. S. J. W. 1925 S. 1415 und D. N. V. 1927 S. 96

im verneinenden Sinne:
Güthe a. a. O. § 25 Anm. 14
Oberneck a. a. O. S. 452 a. E.
Dernburg a. a. O. § 51 II 9
Endemann a. a. O. § 65 Anm. 22
Maenner a. a. O. § 7 Anm. 18
Wunderlich a. a. O. S. 87
R. G. R. K. § 893 Bem. 8
Stintzing a. a. O. S. 321
K. G. 29. Z. S. D. N. V. 1927 S. 97

[25]) Ungewitter a. a. O. S. 158

willigung einer V. der Fall. Sie bezweckt, über das Ziel rein schuldrechtlicher Verpflichtungsgeschäfte hinausgehend, eine sachenrechtliche Bindung insofern, als dem Vorgemerkten das Grundstück oder Recht durch eine entgegenstehende Verfügung nicht mehr entzogen werden kann.

Diejenigen Schriftsteller, die dem Vorgemerkten, weil ein Bedürfnis dafür nicht vorhanden sei, den Schutz des guten Glaubens nicht zuerkennen, stützen das hauptsächlich darauf, daß sie sagen, die Bewilligung einer V. sei eben keine Verfügung.[27]) Die angeführte Entscheidung des R.G. zeigt, daß sich eine solche Bewilligung wohl unter den vom B.G.B. unter Verfügung gebrauchten Begriff bringen läßt.

Bedeutungsvoll scheint das Gegenargument Endemanns:[28]) Die Ansicht, daß man sich in seiner Verfügungsmacht durch Bewilligung einer V. durch Rechtsgeschäft dinglich binden könne, stelle einen unlösbaren Widerspruch zu § 137 B.G.B. dar. Denn gemäß dieser Bestimmung dürfe die Befugnis über ein veräußerliches Recht durch Rechtsgeschäft zu verfügen, nicht dinglich beschränkt werden.

Darauf ist zu entgegnen,[29]) daß der Gesetzgeber selbst den im § 137 ausgesprochenen Grundsatz dadurch durchbrochen hat, daß er die Eintragung einer V. auf Grund einer Bewilligung des Betroffenen zugelassen hat. Denn aus § 883 geht als Wirkung der V. eine Verfügungsbeschränkung gegen den Bewilligenden hervor.

Das insbesondere von Stintzing[30]) angeführte Bedenken, das vom Gesetz ohne Rücksicht auf den Entstehungsgrund durchaus einheitlich geregelte Institut der V. erleide eine Zerreißung in die zwei auch materiell verschiedenen Vormerkungsarten, die verfügte und bewilligte V., möglich sei nur die Alternative, dem Vorgemerkten kommt entweder der gute Glaube zustatten oder nicht, eine Auffassung, die auch Kretzschmar[31]) ursprünglich bewog, den Gläubiger beim Erwerb einer V. in seinem guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs durchweg nicht zu schützen, ist, wie Kretzschmar später zugibt, nicht ausreichend, die Anwendung des § 893 B.G.B. auch im Bereich der bewilligten V. grundsätzlich auszuschließen. Folgerichtig müßte, wenn man dem Vorgemerkten den Schutz des guten

---

[26]) R. G. Bd. 90 S 399
[27]) R. G. R. K. § 893 A 4 § 883 Anm. 8
K. G. 29. Z. S. in D. N. V. 1927 S. 97
O. L. G. Dresden Ring 2. Bd. S. 684
Endemann a. a. O. § 65 Anm. 22
[28]) a. a. O. § 65 Anm. 22
[29]) so Staudinger a. a. O. § 883 I 37
ebenso Reichel a. a. O. S. 156
[30]) a. a. O. S. 321
[31]) a. a. O. 3 S. 596

Glaubens auch bei der bewilligten V. nicht zubilligt, nur weil er bei der verfügten V. ihm nicht zukommen kann, auch jeder Hypothekengläubiger des Schutzes des guten Glaubens beim Erwerb der Hypothek verlustig gehen, da ja auch auf dem Gebiet der Hypothek die Trennung in auf Rechtsgeschäft beruhende und im Wege der Zwangsversteigerung oder Arrestvollziehung eingetragene Hypothek vorhanden ist.

Angegriffen[32]) wird auch noch bei der Meinung, die dem auf Grund einer Bewilligung Vorgemerkten den Schutz des guten Glaubens nach § 893 2. Halbs. B.G.B. zukommen lassen will, daß bei vorheriger Verständigung über die Eintragung einer V. zwar die Zeit der Stellung des Antrags gemäß § 892 Abs. II B.G.B. für die Unkenntnis des Vorzumerkenden vom unrichtigen Buchstand maßgebend sei, daß aber im Falle nachfolgender rechtsgeschäftlicher Verständigung die Rechtsfolgen des § 893 2. Halbs. erst von dem Zeitpunkt an eintreten, in dem sich der Vorgemerkte in Unkenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs mit der V. einverstanden erklärt hat. Wenn Stintzing anführt, der Vorgemerkte würde in den seltensten Fällen wohl noch eine Erklärung an den Bewilligenden abgeben, so kann das doch nicht ausschließen, daß, wenn er sein Einverständnis nachträglich erklärt, von da ab ihm der gute Glaube zustatten kommen kann. St. bestreitet überhaupt, daß nachträglich noch eine Einigung in Bezug auf die Entstehung einer V. möglich sei: Das Grundbuch sage mit keinem Wort, daß die V. nur dann wirksam sei, wenn die Bewilligung auf Grund eines Einverständnisses erfolge. Aus welchem Grund soll man aber dem Vormerkungsgesicherten die Möglichkeit nehmen, sich nachträglich mit der sachenrechtlichen Gebundenheit des Bewilligenden einverstanden zu erklären? St. meint, der Vorgemerkte könne hinterher nicht mehr annehmen, er könne „gewissermaßen" nur noch ausschlagen, indem er Löschung der V. verlange. Dem ist nicht beizupflichten. Man wird sagen können, daß sich der Vormerkungsgläubiger auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs auch dann berufen kann, wenn zwischen ihm und dem eingetragenen Berechtigten eine rechtsgeschäftliche Einigung über die Eintragung der V. erst nachträglich zustande kommt.[33]) Daß eine vom bloßen Buchberechtigten bewilligte V. Sicherungswirkung zu Gunsten des Vorgemerkten auch dann schon zu entfalten vermag, wenn es noch an einer die V. betreffenden Einigung fehlt,[34]) ist jedoch abzulehnen.[35])

[32]) Stintzing a. a. O. S. 321 ff.
[33]) Planck a. a. O. § 883 3 k.
Biermann a. a. O. § 893 6 b β
[34]) so Strohall a. a. O. Anm. 16
[35]) Planck a. a. O. § 883 3 k
Biermann a. a. O. § 893 6 b β

Zusammenfassend läßt sich also sagen: Die Bewilligung einer V. läßt sich dem abstrakten Tatbestand des § 893 2. Hs. unbedenklich unterordnen.

Damit sind wir zur eigentlichen Kernfrage gelangt. Was bedeutet es, dem auf Grund rechtsgeschäftlicher Bewilligung Vorgemerkten den guten Glauben gemäß § 893 2. Hs. zustatten kommen zu lassen? Eine große Zahl der Schriftsteller und auch mehrere Entscheidungen des Kammergerichts und anderer Oberlandesgerichte haben sich kurzerhand der von Strohal gefundenen Konstruktion, für die auch Wolff und Staudinger nachdrücklich eintreten, angeschlossen. Eine nähere Begründung, ein Eingehen auf die Konstruktionsfrage ist jedoch nur in der schon erwähnten Dekanatsschrift Strohals zu finden, in der zwar mit viel Scharfsinn, aber doch nicht überzeugend, die Frage erörtert wird.

Die meisten der Schriftsteller, die auf Strohals Seite stehen, machen sich die Begründung leicht, indem sie einfach sagen, die entsprechende Anwendung des § 892 im Rahmen des § 893 bedeute: nicht nur für den, der ein Recht an einem Grundstück oder an einem Grundstücksrecht erwerbe, gelte der Inhalt des Grundbuchs als richtig, sofern er gutgläubig ist, sondern auch schon zu dessen Gunsten träten infolge der in § 893 angeordneten entsprechenden Anwendung die gesamten Rechtsfolgen des § 892 ein, der nur eine V. bewilligt erhalten habe.

Diese Ausdehnung des § 892 auf die Fälle des § 893 beruht auf einer Verkennung der Worte „entsprechende Anwendung". Will der Gesetzgeber den § 892 im Rahmen des § 893 nur entsprechend, aber tatsächlich nur entsprechend anwenden oder will er dem Wirkungsbereich des § 892 auch die Fälle unterordnen, die sich irgendwie dem § 893 subsumieren lassen?

Dabei fassen wir zunächst den ersten der drei oben angeführten Fälle ins Auge: Wolff[36]) sagt dazu: Es schade dem Vormerkungsberechtigten A. nichts, wenn er bei Auflassung des Grundstücks durch den Verkäufer dessen Nichtrecht kennt oder wenn gegen dessen Recht ein Widerspruch eingetragen ist.

Eine solche Folgerung könnte man aus § 893 2. Hs. nur dann ziehen, wenn der Gesetzgeber in der Fassung dieser Bestimmung nicht gesagt hätte, die Vorschriften des § 892 finden „entsprechende" Anwendung, sondern die Vorschriften des § 892 finden a u c h Anwendung, wenn usw. Aus einer solchen Fassung nur, die der Gesetzgeber aber mit Vorbedacht nicht gewählt hat, könnte man die als unrichtig zu bezeichnende Schlußfolgerung ziehen, daß derjenige, der ein Recht am Grundstück oder an einem Grundstücksrechte vom eingetragenen Nichtberechtigten erwirbt, während er in der Mehrzahl der Fälle gemäß § 892

[36]) a. a. O. § 48 IV.

im Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrages gutgläubig sein muß, damit er kraft seines guten Glaubens an die Richtigkeit des Grundbuchinhalts den wahren Berechtigten um sein Recht bringen kann, dessenungeachtet, weil eben der § 892 mit all' seinen Wirkungen auch dann angewendet werden müsse, wenn die hier in Betracht kommende Voraussetzung des § 893 in concreto gegeben ist, gutgläubig nur im Zeitpunkt der Stellung des Vormerkungseintragungsantrags zu sein brauche, damit das Recht von ihm endgültig erworben werden kann. Die Anhänger der Theorie von der unbedingten Sicherungswirkung einer gutgläubig erworbenen V. müssen sich doch sagen, daß sie mit ihrer Behandlung des Problems in all den Fällen, in denen dem endgültigen Erwerb die Eintragung einer bewilligten V. voraufging und der Käufer im Zeitpunkt der Stellung des Vormerkungseintragungsantrags gutgläubig war, obwohl sich, wenn z. B. nach Eintragung der V. ein Widerspruch eingetragen wurde, der konkrete Tatbestand dem abstrakten des § 892 ohne weiteres unterordnen läßt, diese Gesetzesbestimmung einfach ignorieren.

Der Vorm.berechtigte erwirbt doch sein Recht erst mit der Eintragung. Da er aber nach der Eintragung der V. bösgläubig geworden ist, müßte an sich der „es sei denn' Satz des § 892 durchgreifen. Sodaß trotz des guten Glaubens zur Zeit der Vormerkungseintragung aus § 892 die Folgerung gezogen werden müßte, daß von einem Erwerb des Rechts durch guten Glauben keine Rede mehr sein dürfe.

Mit welchem Recht will die gegnerische Auffassung in einem Falle den § 892 anwenden, in einem anderen durchaus gleichgelagertem Falle ihn ausschließen? Das Gesetz bietet ihr keine Stütze dafür. Aus einer „entsprechenden Anwendung" des § 892 im Rahmen des § 893 läßt sich durchaus nicht folgern, daß, sofern ein Anspruchsgläubiger im Zeitpunkt der Stellung des Antrags auf Eintragung einer vom eingetragenen Buchberechtigten ihm bewilligten V. gutgläubig ist, der gesamte Inhalt des Grundbuchs zu seinen Gunsten als richtig zu gelten habe. Hier liegt eben der Grundirrtum der gegnerischen Ansicht.

Schon in den gesetzgeberischen Vorarbeiten für die Bestimmungen über den Schutz des guten Glaubens im Grundstücksverkehr finden sich folgende Sätze, denen auch heute noch durchaus grundsätzliche Bedeutung beizumessen ist:[37]) „Der entscheidende Zeitpunkt für Kenntnis des Erwerbers ist mit der Erwerbung selbst gegeben. Diese aber fällt nach dem Eintragungsprinzip mit der Eintragung zusammen. Die Berufung auf den öffentlichen Glauben findet daher nicht statt, wenn die durch sie verdeckte Sachlage vor der Eintragung (nach dem Gesetz: Stellung des Antrags § 892) dem Erwerber bekannt geworden ist. Das Oeffentlichkeitsprinzip hat die Interessen verschiedener Personen zu berück-

[37]) Mugdan Materialien III Mot. S. 122 zu § § 892/837

sichtigen. Daher kann es sich nur für einen Zeitpunkt betätigen, in dem es die möglichste Gewähr dafür bietet, daß bei gleicher Vorsicht und Aufmerksamkeit nicht der eine auf Kosten des anderen begünstigt werde, und dies kann nur in dem Zeitpunkt sein, in dem sich die Erwerbung desjenigen vollendet hat, der den guten Glauben des Grundbuchs für sich in Anspruch nimmt. Dem natürlichen Rechtsgefühl müßte es höchst bedenklich erscheinen, wenn das Gesetz den Rechtserwerb gestattete, obschon dem Erwerber die durch das Grundbuch verdeckte Sachlage, mit der die Erwerbung sich nicht vertrüge, vor Vollendung der Rechtsänderung bekannt geworden wäre. In der Unkenntnis liegt ein wenn auch nur negatives Erfordernis der Erwerbung, das noch bei deren Vollendung vorhanden sein muß."

Aus diesen Sätzen ergibt sich mit genügender Klarheit, daß, wenn auch bei Aufstellung dieser Sätze der Gesetzgeber an eine Streitfrage wie die vorliegende nicht gedacht haben mag, die von den Gegnern erstrebte Vordatierung der Nichtkenntnis und damit ihre Wegdatierung von dem in § 892 festgelegten Zeitpunkt alles andere als im Sinne des Gesetzgebers gelegen anzusehen ist.

Wie schon erwähnt, ging die ganze unrichtige Auslegung des Gesetzes von Strohal aus. Er ist wohl derjenige, der zuerst lehrte, und zwar mit Recht: die Bewilligung einer V. ist eine Verfügung im Sinne des § 893, aber zu Unrecht: aufkommender böser Glaube oder Eintragung eines Widerspruchs nach gutgläubigem Erwerb der V. als solcher gemäß § 893 — dies ist nämlich die einzig und allein aus dieser Bestimmung herauszulesende Wirkung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs — kann den endgültigen Erwerb des Rechts nicht mehr hindern.

Im Kommenden soll daher dazu Stellung genommen werden, wie Strohal das Problem an Hand des Tatbestandes im Fall 1 behandelt hat. Geht doch auf ihn bewußt oder unbewußt die Mehrzahl der gegnerischen Schriftsteller zurück und ist doch er als geistiger Urheber jener vielen oberstrichterlichen Entscheidungen[38]) anzusehen, die lange Zeit gefällt wurden, bis endlich das Reichsgericht[39]) dieser Rechtsprechung ein Ende bereitete, indem es die Bestimmungen über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs im Gegensatz zu vielen Oberlandesgerichten so anwandte, wie es im Sinne des Gesetzgebers lag und der Gerechtigkeit entsprach.

In dem von Strohal (S. 9) angeführten Beispiel wird die V. durch Genehmigung des Berichtigungsberechtigten mit rückwir-

[38]) K. G. 1. Z. S. Beschl. 8. 1. 25. J. W. 1925 S. 1415
K. G. 1. Z. S. 2. 12. 26 D. N. V. 1927 S. 96
O. L. G. Rostock Ring Bd. 2 Sdh. 2 S. 35
O. L. G. Dresden Ring Bd. 2 Sdh. 4 S. 35
O. L. G. Breslau Ring Bd. 2 S. 307

[39]) R. G. 1. 7. 27 J. W. 1927 S. 1828
R. G. 10. 11. 27 J. W. 1928 S. 481

kender Kraft wirksam. Infolgedessen müsse (30) der Berechtigte die von ihm genehmigte V. so gegen sich gelten lassen, wie sie ihm gegenüber gelten würde, wenn z .Zt. der Eintragung nicht er, sondern der bewilligende Nurbucheigenbümer V. der Berechtigte, d. h. Grundstückseigentümer gewesen wäre. Im Verhältnis zwischen E. (Eigentümer) und K. (durch V. gesichertem Käufer) habe V. (Bucheigentümer und Verkäufer) als Rechtsvorgänger des E. zu gelten. K. könne deshalb auch von E. nach § 888 B.G.B. die Erteilung der Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer verlangen.

Mit welcher Begründung aber hat nun E., wenn er die Berichtigung dem V. gegenüber durchgesetzt hätte, für K. als Rechtsnachfolger des V. zu gelten? Weil K. einen Anspruch auf Uebertragung des Eigentums gegen einen Nichtberechtigten hatte und dieser Anspruch durch eine vom Eigentümer genehmigte V. gesichert war? Vor allem aber, wodurch soll K. Eigentümer werden? Durch die offenkundige Auflassung eines Nichtberechtigten und Eintragung?

Angenommen, der Fall liegt so, daß E. zwar die Eintragung der V. genehmigt, zugleich aber erklärt, unter keinen Umständen sein Eigentum aufzugeben. Wie soll dann K. Eigentümer werden? Originär? Er ist ja aber nicht gutgläubig. Derivativ? E. genehmigt ja aber die Auflassungserklärung des Nichtberechtigten nicht. In der Genehmigung der V. durch E. muß jedenfalls auch die Zustimmung zu der Auflassungserklärung gefunden werden, sonst wäre nicht zu sagen, wie K. das bei E. stehende Eigentum erlangen sollte. Das „besondere Moment", das der V. Wirksamkeit verleiht, muß bei allen Erfordernissen, die zum Erwerbe des Rechts gehören, vorliegen, damit der Vormerkungsgläubiger das Recht erwirbt. Genehmigt E. die V., so muß er damit stillschweigend der Auflassungserklärung durch den nichtberechtigten V. zustimmen. Sonst kann K. niemals Eigentümer werden.

Sagt man aber, daß der Berechtigte, sobald kraft eines „besonderen Momentes" eine wirksame V. entstanden ist, zur Uebertragung seines Rechtes mittels Zustimmung nach § 888 beitragen muß, weil er im Verhältnis zum Vormerkungsberechtigten als Rechtsnachfolger des Nichtberechtigten zu gelten habe, so fingiert man damit, daß ungeachtet des unberührten Fortbestehens seines Eigentums der Berechtigte E. durch seine Eintragung, (die ja nur den ihm zukommenden Buchstand wiederherstellen will,) vom eingetragenen Nichteigentümer Eigentum erworben habe, daß dieser Eigentumserwerb dem Vorgemerkten gegenüber nach § 883 Abs. II unwirksam sei, weil er die Durchsetzung des „unbedingt"[40]) gesicherten obligatorischen Anspruchs vereitele.

---

[40]) Kretzschmar a. a. O. 3 S. 596 a. E.
[41]) Emmerich J. W. 1927 S. 2522

Wo bleibt dann aber das ursprüngliche und von keinem ersichtlichen Erlöschungsgrund betroffene Eigentum des Berechtigten? Mit einer solchen Fiktion läßt man selbst das stärkste dingliche Herrschaftsrecht, das Eigentum, einem, wenngleich dinglich gesicherten, so doch obligatorischen Anspruch zum Opfer fallen, ein Ergebnis, das mit der Rechtsordnung nicht zu vereinbaren ist. Die künftige Durchsetzung ist eben nicht „unbedingt" oder endgültig"[41]) gesichert. Wird nämlich der Gläubiger durch die Eintragung einer V. zur Sicherung seines Anspruchs auch gegen eine etwaige Unrichtigkeit des Grundbuchs auch gegenüber dem Berichtigungsberechtigten, dem das nicht eingetragene Recht nichtsdestoweniger uneingeschränkt zusteht, geschützt, so kommt man eben zu der oben beschriebenen, wohl nur schwer zu rechtfertigenden Zerstörung eines bestehenden dinglichen Rechts. Ist nun die Wirksamkeit der V. des K. durch seinen guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs begründet, so kann er dann nicht originär das Eigentum am Grundstück erwerben, wenn „dieses besondere Moment", das die Wirksamkeit der V. zustande bringt, nämlich der gute Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs, nicht auch wie oben zu den sich anschließenden Eigentumsübertragungsakten hinzukommt.

Gibt man zu, daß sich der Eigentümer auf Grund der wirksamen V. dem Vormerkungsgläubiger gegenüber so behandeln lassen muß, wie wenn der eingetragene Nichteigentümer zur Zeit der Eintragung der V. der zu ihrer Bewilligung Berechtigte, also der Eigentümer gewesen wäre,[42]) hält man also den beim Erwerb der V. vorhandenen guten Glauben für ausreichend, um einen obligatorischen Anspruch auf eine dingliche Rechtsänderung in „unbedingter" Weise zu sichern, und damit für fähig, ein tatsächlich bestehendes dingliches Recht zu erdrücken, so kommt man, wie erwähnt, mit Strohal und seinen Anhängern in Widerspruch mit § 892 B.G.B.,[43]) wonach zum originären Erwerb eines dinglichen Rechts sowohl bei der Auflassung wie auch bei der Eintragung guter Glaube erforderlich ist, während man nach Strohal nur im Zeitpunkt des Erwerbs einer V., zur Zeit der Eintragung des Rechts aber nicht mehr gutgläubig zu sein braucht. Daß diese Folgerung nicht im Sinne des Gesetzgebers liegt, wurde schon auseinandergesetzt.

Nur unter Außerachtlassung der klaren Bestimmung des § 892 also konnte Strohal zu seinem Ergebnis gelangen. Ist z. B. ein Widerspruch zum Schutz eines bestehenden, nicht eingetragenen Rechts ins Grundbuch eingetragen worden, so äußert er vom Augenblick seiner Eintragung an die ihm gesetzlich beigelegte Hauptwirkung: es zerstört den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Ob K. von seinem Vorhandensein Kenntnis

[42]) Strohal a. a. O. S. 33
[43]) Planck a. a. O. § 893_2
[44]) a. a. O. § 65 A 22

hat, ist gleichgültig. Sein guter Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs im Zeitpunkt des Erwerbs des Rechts, nämlich zur Zeit der auf Grund erklärter Auflassung vorzunehmenden Definitiveintragung, ist vernichtet. Dennoch erwirbt er nach Strohal entgegen § 892 das dingliche Recht. Mit Recht sagt Endemann,[44]) wenn er auch unter Ablehnung der Vormerkungsbewilligung als einer Verfügung zu seinem Ergebnis kommt, die dur § 892 verursachte Gefahr des Verlustes wohlbegründeter Rechte werde aus wohlerwogenen Gründen auf die Fälle beschränkt, wo der dingliche Erwerb bereits vollendet ist.

Ueberhaupt wird gegen Strohal eingewendet werden müssen, daß im Falle der Berichtigung oder Eintragung eines Widerspruchs vor endgültiger Eintragung des vormerkungsgesicherten K. eine entsprechende Anwendung des § 883 Abs. 2 B.G.B. nicht möglich ist. Es genügt nicht, daß der gesicherte Anspruch vereitelt wird, es muß auch dasjenige, was sich dem Begriff der Verfügung unterordnen läßt, vorliegen. Dafür kann man aber weder den bewilligten Widerspruch noch den verfügten Widerspruch, auch nicht die dem Widerspruch entsprechende Berichtigung des Grundbuchs ansehen. Rosenberg[45]) sagt ganz richtig, der einheitliche Zweck der V. sei, die Verwirklichung des Anspruchs gegen den bösen Willen des Schuldners zu sichern. Der Schuldner ist ja aber nicht nur nicht böswillig, im Gegenteil, er will, indem er sich der Berichtigung des Grundbuchs entgegenstemmt, was an ihm liegt, tun, den vormerkungsgesicherten Anspruch zu erfüllen. Die Eintragung eines Widerspruchs sowie die Berichtigung wird aber gegen seinen Willen vorgenommen. Dennoch gelangen Rosenberg, Wolff[46]) und Staudinger-Kober[47]) zu dem Strohalschen Ergebnis, während Planck[48]) die Lösung ausdrücklich ablehnt. Auch das Reichsgericht[49]) vertritt den Standpunkt, daß eine Wiedereintragung, die das Grundbuch nur berichtigt, einer Verfügung des Eigentümers, die den rechtlichen Bestand ändert, sei es auch nur einer im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Konkursverwalter erfolgenden nicht gleichgestellt werden kann. (Anm.)

Die von Strohal gegebene Konstruktion, die m. E. in ihrem Ergebnis durchaus nicht einem Bedürfnis des Rechtsverkehrs

[45]) a. a. O. § 883 I_3 Siehe auch S. 4
[46]) a. a. O. § 48 a. E.
[47]) a. a. O. § 883 3 a α 3 S. 184
[48]) a. a. O. § 893 V 3 c. Abs. 3 S. 183
Anm.: Neuerdings versucht auch Weiss (J. W. 1928 S. 719) zu begründen daß die Berichtigung des Grundbuchs unter den in § 883 II gegebenen Begriff der Verfügung — es handele sich hier nicht um eine Verfügung in dem sonst im B. G. B. gebräuchlichen Sinn — zu bringen sei. Der Versuch kann nicht überzeugen. Wie kann die Berichtigung des Grundbuchs die Vollziehung einer Rechtsänderung sein? Warum handelt es sich ausgerechnet in § 883 nicht um eine Verfügung in dem sonst im B. G. B. gebräuchlichen Sinne?
[49]) U. v. 10 11. 27 J. W. 1928 S. 481

entspricht, vermag nicht nur nicht zu überzeugen, man kann sie auch mit gutem Grund als falsch bezeichnen, gerät sie doch, indem sie einem obligatorischen Anspruch auf eine dingliche Rechtsänderung eine größere Kraft beimißt als einem bereits vorhandenen dinglichen Recht, in Widerspruch mit der Rechtsordnung. Schließlich ist man versucht zu fragen, warum eine so fein ausgedachte Konstruktion, wenn man im Endergebnis auf dasselbe hinauskommt und hinauskommen will, wie wenn man sagt, schon durch Eintragung einer V. entstehe das dingliche Recht. Man kommt dann doch mit der Dinglichkeitstheorie auf einem kürzeren und geraderen Wege zum Ziel.

Noch ein Wort zu der Zustimmung aus § 888 B.G.B., die der Berechtigte dem Vorgemerkten erteilen müsse, wenn er vor Defintiveintragung des K. dem Buchberechtigten gegenüber die Berichtigung durchgesetzt hat. Im großen und ganzen wird § 888 von der Gegenmeinung unbedenklich angewandt. Nur Asch,[50]) der mit seinem Ergebnis auch zu den Gegnern zu zählen ist, erkennt sehr deutlich, was die entsprechende Anwendung des § 888 bedeutet: „Sie würde zur Folge haben, daß die Vorschrift des § 893 die V. zu einem dinglichen Recht machen würde". Und treffend kennzeichnet er die Unmöglichkeit der entsprechenden Anwendung von § 888 mit den Worten: „Niemals aber kann auf Grund des öffentlichen Glaubens der durch ihn Geschützte von dem wirklich Berechtigten verlangen, daß dieser Rechtshandlungen vornimmt, deren Vorliegen erst die Voraussetzung für das Durchgreifen des öffentlichen Glaubens bildet".

Es sei hier mit einigen Worten bei dem Aufsatz von Asch verweilt. Indem er von den durchaus richtig erkannten und begründeten Grundlagen ausgeht, daß die Anwendung von § 888 — mit eine der Hauptstützen der Gegenansicht — unhaltbar sei und daß auch im Fall des § 893 niemals die „entsprechende Anwendung" des § 892 die Rechtsübertragungshandlung selbst überflüssig machen kann, kommt er doch zu der Folgerung, daß der Gutglaubensschutz für den Vorgemerkten dann im vollen Umfange des § 892 durchgreife, daß dann zu seinen Gunsten der gesamte Inhalt des Grundbuchs als richtig gelte, wenn vor der Definitiveintragung des Vorgemerkten nicht die Berichtigung des Grundbuchs durch den Berechtigten erfolgt. „Hat der Vormerkungsberechtigte nachträglich, z. B. vor der Auflassung von dem Recht des Dritten Kenntnis erhalten (oder was dem sicher auch nach der Auffassung von Asch gleichzusetzen ist, ist nachträglich ein Widerspruch eingetragen worden), so schadet ihm dies nichts. Als Stichtag für den öffentlichen Glauben ist gemäß §§ 893/892 2. Hs. die Zeit der Stellung des Antrags auf Eintragung der V. maßgebend." Nur eben die etwa vor seiner Definitiveintragung erfolgte Berichtigung des Grundbuchs soll dem Vorgemerkten

[50]) J. R. 27 S. 114

das erstrebte Ziel, ins Grundbuch zu kommen und Eigentümer zu werden, vereiteln.

Nach der Darstellung von Asch sieht man im Geiste förmlich den Vormerkungsberechtigten, der die Auflassungserklärung schon in der Hand hat, und den Berechtigten, der die Bewilligung der Berichtigung oder ein diese Bewilligung ersetzendes Urteil dem Grundbuchrichter vorweisen kann, einen Wettlauf zum Grundbuchamt veranstalten, um dort ihre Anträge zu stellen, der eine auf Eigentumseintragung, der andere auf Berichtigung. Wer zuerst da ist, hat gewonnen, d. h. wird Eigentümer durch die Eintragung oder bleibt Eigentümer durch Berichtigung des Buches. Dies kennzeichnet die Unhaltbarkeit der Konsequenz von Asch. Auch hier die Farge: Wie soll denn der Vorgemerkte, wenngleich er schneller laufen und infolgedessen eher beim Grundbuchamt seinen Eigentumseintragungsantrag stellen kann, Eigentümer werden, wiewohl er genau weiß, daß der wahre Eigentümer mit allen Voraussetzungen für die Berichtigung schon unterwegs ist? Wie Asch es versucht, läßt sich das Problem gleichfalls nicht lösen.

Um zu einem befriedigenden Ergebnis zu gelangen, muß man sich zunächst über die Bedeutung der „entsprechenden Anwendung" des § 892 im Rahmen des § 893 klar werden. Daß diese „entsprechende Anwendung" nicht heißen kann, für den Fall der Vornahme der im einzelnen im § 893 angeführten Rechtsgeschäfte gilt auch hier der gesamte Inhalt des Grundbuchs als richtig, wurde schon gesagt. Sollte dies der Gesetzgeber gewollt haben, so hätte er den § 893 anders fassen müssen. Was hat denn z. B. derjenige, der dem noch eingetragenen Bucheigentümer, der aber inzwischen von einem anderen als wirklich Berechtigten abgelöst worden ist, eine Hypothek kündigt, mit dem übrigen Inhalt des Grundbuchs zu tun? Was gehen denjenigen, der einem als Hypothekar Eingetragenen, der aber nur noch dem Buch nach Hypothekengläubiger ist, Hypothekenzinsen bezahlt, die übrigen Vermerke im Grundbuch an, soweit sie nicht zu dem Rechtsverhältnis zwischen Hypothekenschuldner und Hypothekengläubiger in Beziehung stehen?

Was unter der „entsprechenden Anwendung" positiv zu verstehen ist, hat Loebinger[51]) mit großer Klarheit auseinandergesetzt. Es darf hier auf seinen Aufsatz verwiesen werden. Er stellt als Ergebnis seiner Untersuchungen den Satz auf: „Die „entsprechende" Anwendung des § 892 im Rahmen des § 893 bedeutet: Die Wirksamkeit der Verfügungsgeschäfte über eingetragene Rechte wird gewährleistet. Das ist aber auch die einzige Wirkung des § 893." Die Betonung der Voraussetzung in § 893, daß der Verfügende als Berechtigter eingetragen sein müsse, zeige, daß eben nur auf diese Eintragung der Schutz des öffentlichen Glaubens angewandt werden solle. Der aus-

[51]) J. R. 1926 Bd. 1 S. 871

ausschließliche Zweck des § 893 sei, den eingetragenen Berechtigten als wahren Berechtigten gelten zu lassen.

Diese eben in den Hauptpunkten wiedergegebene Interpretation des § 893 dürfte die einzigmögliche sein. Bei unbefangener Betrachtung des Wortlauts des Gesetzes und des Verhältnisses zwischen § 892 und § 893 dürfte man sich der Beweisführung Loebingers kaum verschließen können.

Auf unseren Fall angewendet besagt diese Auffassung des § 893 Folgendes: Einmal, die V. ist, obwohl nicht vom Berechtigten bewilligt, mit rechtlicher Wirkung zur Entstehung gelangt. Der Gläubiger des Anspruchs hat zu dessen Sicherung eine wirksame V. erworben. Ohne Heranziehung von § 893 wäre es so, daß sich im Grundbuch zwar ein Vormerkungseintrag fände, dieser Eintrag aber weder das Grundbuch unrichtig machte noch sonst etwas zu bedeuten hätte. Er wäre als nicht vorhanden anzusehen. Anders bei Zugrundelegung von § 893 B.G.B. Insoweit herrscht auch Einigkeit zwischen den Anhängern der Theorie der bedingten und der Theorie der unbedingten Sicherungswirkung der bewilligten V. Zum andern, die V. leistet die ihr nach § 883 Abs. II obliegenden Sicherungsdienste.

Somit ist jetzt positiv die Frage einer Prüfung zu unterziehen, wie weit die Wirkung so einer gutgläubig erworbenen V. geht. Daß sie gegen den wahren Berechtigten und gegen dessen Berichtigungsanspruch nichts auszurichten vermag, wurde schon gezeigt. Ebenso, daß sie nicht zu einem Eigentumserwerb zu verhelfen vermag, sobald vor endgültiger Eintragung der Vorgemerkte bösgläubig wurde oder ein Widerspruch eingetragen wurde.

In dem Schuldverhältnis, das zu Grunde liegt, hat sich durch das Hinzukommen der V. nichts geändert. Die V. sichert auch weiterhin die Durchsetzung des Anspruchs, der sich gegen den nur buchmäßig Berechtigten richtet. Der Eigentümer zwar kann sich nicht schlechthin auf den Standpunkt stellen, für ihn sei diese V. nicht vorhanden. Auch er muß sie als zu Recht entstanden anerkennen. Für den wahren Berechtigten ist in ihr aber eine solche V. zu sehen, die wohl wirksam entstanden ist, der es aber dem Eigentümer gegenüber an dem zu sichernden obligatorischen Anspruch gebricht. Der Anspruch ist ja gegen den Nichteigentümer gerichtet. Hat der Eigentümer dem Buchberechtigten gegenüber die Berichtigung durchgesetzt, so kann er auch von dem Vorgemerkten Zustimmung zur Löschung der V. gemäß § 894 B.G.B. verlangen.

Solange dagegen der wahre Berechtigte zur Wiedererlangung der ihm zukommenden Buchposition nichts unternimmt, äußert auch die V. die ihr zukommenden Wirkungen. Wenn man behauptet, die Bewilligung einer V. sei eine Verfügung, dem Vorgemerkten komme nach § 893 B.G.B. der Schutz des guten Glaubens zustatten, so heißt das soviel, daß sich der Vormerkungsgeschützte dann auf seine V. berufen kann, wenn der

Schuldner vorwärts schauend über das Recht eine Verfügung (im gewöhnlichen Sinne des Gesetzes) trifft, oder eine solche durch den Gerichtsvollzieher oder Konkursverwalter vorgenommen wird. An sich ist so eine Verfügung unwirksam. Dem Schuldner steht ja das der von ihm oder beispielsweise von dem Gerichtsvollzieher vorgenommenen Rechtsänderung unterliegende Recht garnicht zu, gelangt aber zur Wirksamkeit, da der gute Glaube in der Person des Erwerbers den Mangel in der Verfügungsbefugnis des Schuldners heilt. Der Tatbestand liegt so, daß Buchberechtigter B. dem K. eine V. bewilligt hatte und eintragen ließ, darauf dem gutgläubigen G. die Auflassung erteilte, auf Grund deren die Eintragung des G. als Eigentümer vorgenommen wurde. G. ist dann unter dem Schutz des § 892 B.G.B. Eigentümer geworden. Die anspruchswidrige Verfügung des B. ist aber, da sie eben den Anspruch des K. zu vereiteln geeignet ist, diesem gegenüber unwirksam. Fordert nun K. die Durchsetzung seines vormerkungsgesicherten Anspruchs und erheischt er von G. die gemäß § 888 B.G.B. erforderliche Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer, so kann G. seine Zustimmung nicht verweigern mit der Begründung, die dem K. bewilligte V. sei schlechthin wirkungslos, da B. nur Bucheigentümer gewesen sei, deshalb also weder auf Grund einstweiliger Verfügung noch auf Grund einer Bewilligung dem K. eine V. zur Sicherung eines obligatorischen Anspruchs habe entstehen können. In diesem Falle soll K. bei seinem beim Erwerb der V. vorhandenen guten Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs hinsichtlich des Vormerkungsbewilligenden dem Dritterwerber gegenüber denselben Schutz genießen, wie der Vormerkungsgläubiger, dem zur Sicherung eines gegen den eingetragenen wirklichen Eigentümer gerichteten Anspruchs auf Aenderung der dinglichen Rechtslage des Grundstücks eine V. eingetragen ist. K. soll, sofern er die V. auf Grund Rechtsgeschäfts bewilligt erhielt und gutgläubig war, dem G. gegenüber eine wirksame V. erlangt und auf Grund dieser V. vom Dritterwerber die Zustimmung aus § 888 B. G. B. zu seiner Eintragung ins Grundbuch als Eigentümer verlangen können. Er hat es also in der Hand, den Dritterwerber aus seiner starken Position zu verdrängen. Freilich ist jetzt, nachdem ihm dieser, wenn auch erfolglos, Unwirksamkeit seiner V. entgegengehalten hat, seine Stellung erschüttert. Bei nicht vorhandener Unrichtigkeit des Grundbuchs muß, wenn der Vormerkungsgesicherte seinen Anspruch durchzusetzen begehrt, der Berechtigte noch einmal verfügen, z. B. dem Vormerkungsgläubiger die Auflassung erteilen. Bei unrichtigem Buchstand würde der Nichtberechtigte zunächst unwirksam verfügen, auf Seiten des Gläubigers müßte zur Heilung des Mangels im Zeitpunkt des Erwerbs guter Glaube hinzukommen, damit er Eigentümer werden könnte. Dieser gute Glaube ist nun bei K. nicht mehr vorhanden, nachdem ihn G. zur Begründung der Unwirksamkeit seiner V. mit der Unrichtigkeit des Grundbuchs bekannt gemacht hat. So erlangt K. zu-

nächst nur das Bucheigentum und ist gegenüber dem Berichtigungsanspruch des Eigentümers machtlos. Läßt dieser nichts von sich hören, so beginnt mit dem Augenblick seiner Eintragung für K. die dreißigjährige zur Tabularersitzung gemäß § 900 B. G. B. erforderliche Frist zu laufen. Diese würde dann als das „besondere Moment" zu der Verfügung des nichtberechtigten V. hinzukommen und könnte K. das Eigentum erwerben lassen. Als ein anderes „besonderes Moment", das der Verfügung des V. Wirksamkeit verleihen könnte, wäre auch die Genehmigung der Auflassung an K. durch E. zu denken.

Nach dem unter Ablehnung der Strohalschen Konstruktion gefundenen Ergebnis ist eine gutgläubig vom Grundstückskäufer erworbene Auflassungsvormerkung dem Widerspruch, der hinter der V ins Grundbuch gelangt ist und einen tatsächlich bestehenden Berichtigungsanspruch zu sichern bestimmt ist, und der Berichtigung des Grundbuchs selbst gegenüber unwirksam. Der Berichtigungsanspruch oder vielmehr das Eigentum, welchem dieser Anspruch entspringt, überwindet den obligatorischen, dinglich gesicherten Auflassungsanspruch. Wird der Vorgemerkte nach Bösgläubigwerden oder Eintragung eines Widerspruchs als Eigentümer eingetragen, so wird er nicht Eigentümer. Es wäre eben nicht zu erklären, wie er das werden wollte. Er folgt dem Bucheigentümer lediglich in der Buchposition. Ein möglicherweise vorher gegen den Bucheigentümer erstrittenes Urteil auf Zustimmung und Berichtigung des Grundbuchs müßte somit gegen den eingetragenen Erwerber, auch wenn er durch eine V. gesichert war, gemäß § 325 Z.P.O. Wirkung haben.

II.

Nachdem bei der Behandlung des ersten der oben aufgeführten 3 Fälle schon die Konstruktionsfehler der bisher[52]) herrschenden Auffassung aufgezeigt wurden, wird die Behandlung der beiden anderen in Frage kommenden Fälle keine besonderen Schwierigkeiten mehr bieten. Auch hier ist die oben gefundene Interpretation der Worte „entsprechende Anwendung" in § 893 B. G. B., wonach zu Gunsten des Vorgemerkten eben nicht der gesamte Grundbuchinhalt als richtig gilt, voranzustellen.

[52]) Weiß J. W. 1928 S. 719
Emmerich J. W. 1928 S. 499
Hoche J. W. 1927 S. 1817

Ehe zu dem im Aufwertungsrecht aufgetauchten Streit über das vorliegende Problem Stellung genommen wird, sollen die Versuche der Gegner der hier vertretenen Ansicht auf rein bürgerlich-rechtlichem Gebiet, es auf der von Strohal gegebenen Grundlage zu lösen, einer kritischen Würdigung unterzogen werden. Bei dem in Rede stehenden Tatbestand braucht der Grundstückskäufer, dessen Eigentumsübertragunganspruch durch eine V. gesichert werden soll, gegenüber dem aus dem Grundbuch als Eigentümer hervorgehenden Berechtigten nicht gutgläubig zu sein; denn Buchеigentümer und wirklicher Eigentümer sind hier wesenseins. Bezüglich der Entstehung der V. kommt ein Gutglaubensschutz also garnicht in Frage. Anstatt infolgedessen eine Anwendung des Publizitätsprinzip als nicht notwendig auszuschalten, wendet die Gegenmeinung den § 893 in diesem Falle ausschließlich auf den übrigen Inhalt, nur nicht hinsichtlich „desjenigen, für welchen ein Recht im Grundbuch eingetragen ist", an, eine den Sinn von § 893 völlig entstellende Lösung. Auch wenn man sich anders, wie diesseits für richtig erachtet wird, die „entsprechende Anwendung" von § 892 im Rahmen des § 893 so denkt, daß die Rechtsfolge des § 892 einfach dann einzutreten hat, wenn der abstrakte Tatbestand des § 893 zu 2 in concreto vorliegt, müßte man doch verlangen, daß sich der gute Glaube auf den Gesamtinhalt des Grundbuchs erstreckt oder garnicht Platz greift. Wenn aber hinsichtlich der Hauptvoraussetzung des § 893 ein Gutglaubensschutz nicht vonnöten ist, da insoweit das Grundbuch ja keine Unrichtigkeit aufweist, kann man nicht wenigstens für den übrigen nebensächlicheren Inhalt den öffentlichen Glauben durchgreifen lassen. Dazu bietet § 893 m. E. schon gar keine Handhabe. Der Fall liegt doch so, daß der eingetragene Eigentümer die Auflassungsvormerkung bewilligt und auf Grund dessen ihre Eintragung erfolgt. Für den unbefangenen Betrachter wird eine Anwendung der Regeln über den öffentlichen Glauben des Grundbuchs außerhalb jeder Ueberlegung liegen. Die V. steht einwandfrei und fehlerlos entstanden im Grundbuch und sie wird nur die ihr vom Gesetz beigelegten Wirkungen zu äußern haben, wenn nach ihr solche Eintragungen im Grundbuch vorgenommen werden, die den in § 883 Abs. II aufgeführten Verfügungen entsprechen. Es bleibt im vorliegenden Fall also nur zu prüfen, ob eine Wiedereintragung der zu Unrecht gelöschten Hypothek, also eine Berichtigung des Grundbuchs, sich als Verfügung des Eigentümers über das Grundstück darstellt, der nach § 883 Abs. II die Wirksamkeit insoweit mangeln muß, als sie den vorgemerkten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde, oder nicht. Das ist wie schon oben getan abzulehnen, und man brauchte bei dem klaren Wortlaut des Gesetzes eigentlich nicht einmal eine Begründung für diesen Standpunkt zu geben.

Wenn für eine Lösung des so gestalteten Tatbestands eine oberstrichterliche Entscheidung auch noch nicht vorliegt, so hat

auf dem Gebiet des Aufwertungsrechts das Reichsgericht in mehreren neueren Entscheidungen[53]) entgegen der weitaus überwiegenden Einstellung von Schrifttum[54]) und der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte[55]) zu § 22 Abs. II Aufw.G. den Standpunkt vertreten, die Auflassungsvormerkung gestatte gegenüber gelöschten Hypotheken keine Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. Im Ergebnis ist diesen Entscheidungen nach der hier vertretenen Auffassung durchaus beizupflichten. Ihre Begründung bietet aber den Gegnern viele Angriffspunkte und ist nicht so, wie man es vom R.G. wünschen möchte.

Nach seiner Auffassung ist der öffentliche Glaube für die Auflassungsvormerkung durch § 22 Abs. II Aufw.G. von vornherein ausgeschlossen, andernfalls hätten wie in § 6 Abs. II Aufw.G. auch in dieser Gesetzesbestimmung Vormerkungen ausdrücklich erwähnt werden müssen. Das R.G. hat sich damit kurzerhand an den Wortlaut des § 22 Abs. II gehalten und kategorisch erklärt, es sei dort nur von Rechten an Grundstücken gesprochen, die V. sei kein Recht, also falle sie nicht unter diese Bestimmung des Aufwertungsgesetzes. Es wäre zu begrüßen gewesen, wenn sich das oberste Gericht die Begründung seiner Entscheidung, durch die es die bis dahin herrschende Ansicht in Schrifttum und Rechtssprechung, die insbesondere in den erwähnten Urteilen mehrerer Oberlandesgerichte zum Ausdruck gekommen war, als unrichtigt abtat, nicht so leicht gemacht hätte und etwas mehr auf den Kernpunkt dieses aufwertungsrechtlichen Problems eingegangen wäre. Es hätte zunächst davon ausgehen müssen, daß durch § 20 Abs. I des Aufw.G. die bürgerlich rechtlichen Vorschriften vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs ganz allgemein für das Gebiet des Aufwertungsrechts in der der Aufwertungsmaterie angepaßten Art für anwendbar erklärt worden sind. Unter diese Vorschriften fällt auch der § 893 B.G.B.

[53]) R. G. in J. W. 1927 S. 1828
R. G. in J. W. 1928 S. 481

[54]) Mügel a. a. O. S. 303
Quassowski a. a. O. S. 296 S. 330
Schlegelberger/Harmening a. a. O. § 20 A. 1
Vogel J. W. 1927 S. 2111
Hoche J. W. 1927 S. 1817
Asch J. R. 1927 S. 113
Michalski J. W. 1927 S. 957
A. A.:
Loebinger J. R. 1926 S. 871
Neukirch J. W. 1927 S. 2111 gegen Kommentar zu § 22 A. 3 Z. 4 u. § 20 A. 4
Cammerer D. N. V. 1927 S. 644

[55]) K. G. 1. Z. S. D. N. V. S. 96
K. G. 1. Z. S. D. N. V. 1925 S. 140 gegen K. G. 29 Z. S. D. N. V. 1927 S. 97
O. L. G. Breslau Ring a. a. O. Band 2 S. 307
O. L. G. Dresden Ring a. a. O. Band 2 Sdh. 4 S. 35
O. L. G. Rostock Ring a. a. O. Band 2 Sdh. 2 S. 35

Da es an einem ersichtlichen Grunde fehlt zu behaupten, diese Bestimmung sei mit dem Sinn und dem Zweck des Aufw.G. schlechthin unvereinbar, ist zur Klärung des Verhältnisses von § 893 zu den Bestimmungen des Aufw.G. erforderlich, bei jeder einzelnen Norm dieses Gesetzes, sofern es sich bei ihrer Anwendung um die Frage des Gutglaubensschutzes handelt, zu prüfen, ob sich die Heranziehung des § 893 B.G.B. mit der Absicht des Gesetzgebers bei Aufstellung gerade der oder jener Bestimmung in Einklang bringen läßt. Auch dieser Prüfung hätte sich das R.G. im Hinblick auf § 22 Abs. II Aufw.G. unterziehen sollen.

Es muß hier vorausgeschickt werden, daß die Anwendung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs im Aufwertungsrecht auf ganz anderen Grundlagen fußt als im bürgerlichen Recht. Der Gutglaubenschutz nach bürgerlichem Recht setzt eine Unrichtigkeit des Grundbuchs, einen Zwiespalt zwischen Buchstand und Sachstand, voraus. Anders der „Gutglaubensschutz" nach Aufwertungsrecht. Hier läßt sich nicht davon ausgehen, daß, wie es das Kammergericht[56]) annimmt, das Grundbuch durch den Erlaß des Aufwertungsgesetzes rückschauend unrichtig gemacht würde. In diesem Fall böte die Anwendung der Regeln vom öffentlichen Glauben des Grundbuchs nach bürgerlichem Recht und Aufwertungsrecht keinen Unterschied. Die Einstellung des Kammergerichts wird im Schrifttum wohl nur noch ganz vereinzelt gebilligt. Viel mehr muß man mit der herrschenden[57]) Ansicht davon ausgehen, daß das Grundbuch bis zum Inkrafttreten des Aufw.G. richtig war und blieb. Hatten Hypothekenschuldner ihre Schuld, wenn auch in Inflationswährung, bezahlt und hatte auf Grund dessen gemäß der Bewilligung des Hypothenkengläubigers die Löschung der Hypothek stattgefunden, so war in einwandfreier, den Vorschriften des Gesetzes entsprechender Weise die in Frage stehende Grundstücksbelastung ausgetilgt. Das Grundstück war insoweit lastenfrei. Auf dieser Grundlage vollzog sich dann der Rechtserwerb des Dritten, des „Gutgläubigen". „Die Vorschriften über die Wirksamkeit des

---

[56]) K. G. J. W. 1926 S. 2210
K. G. D. N. V 1926 S. 643
K. G. J. W. 1927 S. 65
Wie K. G. später wohl auch R. G. in Aufw. Kart. § 9 Karte 2 b

[57]) Hagelberg a. a. O. S. 147 ff.
Roth a. a. O. 1 S. 147 ff.
Ders. a. a. O. 2 S. 263 ff.

Anm.: Die herrschende Lehre behauptet dies zwar nur für die Fälle der Aufwertung kraft Rückwirkung. Siehe Nadler a. a. O. S. 224 und die dort angeführte Literatur. Noch richtiger scheint mir der insbesondere von Roth a. a. O 1 S. 150 vertretene und überzeugend begründete Standpunkt, nach dem der Grundbuchinhalt materiellrechtlich nicht unrichtig gewesen sei, auch wenn der Gläubiger an die Rückzahlung der Hypothek zum Papiergeldnennbetrage einen Vorbehalt im Sinne des § 14 Aufw.-G. geknüpft hatte.

öffentlichen Glaubens im Aufw.G. stellen sich als rein aufwertungsrechtliche Bestimmungen dar, sie sind nicht die Anerkennung eines Instituts des bürgerlichen Rechts."[58]) Hier wird zu ihrer Anwendbarkeit eine Nichtübereinstimmung von Buch und wirklicher Rechtslage, dort eine Uebereinstimmung beider zum Ausgangspunkt gemacht.

Zutreffend formt Hagelberg den Begriff des § 892 „der Inhalt gilt als richtig" für das Gebiet des Aufwertungsrechts dahin um: „Der Inhalt des Grundbuchs bleibt zu Gunsten der geschützten Personen richtig." Und geschützt werden sollten jene Personen, die auf der Grundlage der bis zum Erlaß des Aufw.G. geltenden, durch dieses beseitigten Rechtsordnung, aber nicht im Vertrauen auf sie ein Rechtsgeschäft abgeschlossen hatten.

Der angeführte Begriff „der Inhalt des Grundbuchs bleibt richtig" wird, da er am besten den Charakter der Vorschriften des öffentlichen Glaubens im Aufwertungsrecht wiedergibt, bei den folgenden Ausführungen im Auge zu behalten sein.

Die Frage, ob sich die Vorschrift des § 893 B.G.B. mit dem Sinn und Zweck des § 22 Abs. II des Aufw.G. vereinbaren läßt, ist zu verneinen. Die Anwendung des § 893 im Rahmen des § 22 Abs. II Aufw.G. führt bei der oben festgelegten Auslegung der Worte „entsprechende Anwendung" des § 892 im Rahmen des § 893 zu einem ganz sinnlosen Ergebnis. Unter Anwendung des Hagelbergschen Satzes ergibt sich hier folgende Grundlage, die man zum Ausgangspunkt zu machen hat: Zugunsten desjenigen, der eine auf der Bewilligung des eingetragenen Eigentümers beruhende Auflassungsvormerkung erworben hat, bleibt in dem oben gekennzeichneten Umfang der Inhalt des Grundbuchs weiter als richtig bestehen, d. h. der Eigentümer, der vor dem 15. 7. 1925, d. i. dem Tage des Inkrafttretens des Aufw.G. (§ 88 d. G.) eine Auflassungsvormerkung bewilligt hatte, bleibt für den Vormerkungsberechtigten auch nach Inkrafttreten des Aufw.G. Eigentümer und damit verfügungsberechtigt über das Grundstück. Mit diesem Satz, der das Ergebnis der Anwendung des § 893 im Rahmen des § 22 Abs. II darstellt, läßt sich rein garnichts anfangen. Schon deshalb muß man ihn als in jeder Hinsicht unbrauchbar bezeichnen, weil bezüglich der Eigentümerschaft an einem Grundstück durch das Aufw.G. ja nichts geändert wird.

Und auch hier wieder zeigt sich die von der Gegenmeinung geübte unrichtige Benutzung der Worte „entsprechende Anwendung" in § 893 in der schon oben als unhaltbar bezeichneten Konsequenz. Hinsichtlich des Berechtigten, der die V. bewilligt hat, als solchen ändert das Aufw.G. den früheren Rechtszustand in keiner Weise ab, kommt also jener Satz, der Inhalt des Grund-

---

[58]) Hagelberg a. a. O. S. 161
Abraham a. a. O. 1926 S. 2350
Ebenso Roth a. a. O. 1 S. 162

buchs bleibt richtig, garnicht in Betracht. Doch auch, wenn man diese Konsequenz in Kauf nimmt, daß gerade nur der übrige Inhalt des Grundbuchs richtig bleibt, läßt sich § 893 mit dem Sinn und Zweck von § 22 Abs. II Aufw.G. nicht vereinbaren.

Nach § 22 II soll derjenige geschützt werden, der auf der Grundlage der durch das Aufw.G. abgelösten Rechtsordnung „ein Recht an einem Grundstück" erworben hat, sofern dies vor dem in § 22 Abs. II bestimmten Zeitpunkt geschehen ist. Wie schon zu Anfang gezeigt, läßt sich der Erwerb einer V. zur Sicherung der Uebertragung eines Grundstücksrechts keineswegs dem Erwerb des Rechts selbst gleichstellen. Hat jemand die Eintragung einer rechtsbeständigen V. erreicht, so ist damit über den endgültigen Erwerb des Rechts noch garnichts gesagt. Der Anspruch, der die Grundlage der V. bildet, braucht ja (§ 883 Abs. I Satz 2 B.G.B.) nicht einmal bereits vorhanden zu sein oder in unbedingter Form vorzuliegen. Ob also das dingliche Recht zur Entstehung gelangen wird, ist vor der Erfüllung der zum Rechtserwerb erforderlichen Voraussetzungen, der Einigung und Eintragung, ungewiß.

Gegen eine Interpretation des § 22 Abs. II Aufw.G. dahin, daß der Erwerb der V. dem Erwerb des erstrebten Rechts gleichzustellen sei, daß eine solche Gleichstellung vor allem auch im Sinne des Gesetzgebers sei, der sie nur vergessen oder aus irgend welchen anderen Gründen nicht vorgenommen habe, spricht insbesondere der oben als allein möglich beschriebene Wirkungskreis der V., der sich in der Sicherung — und wie gezeigt nicht einmal der „unbedingten" Sicherung — eines Anspruchs erschöpft, in den Abschnitt seiner Erfüllung aber nicht mehr hineingreift. Die von Reichel sog. Antezipationswirkung ist wie erwähnt eine Ausnahmewirkung der V., und es muß verlangt werden, daß der Gesetzgeber wie z. B. in § 48 Z.V.G. die Gleichstellung zwischen demjenigen, der nur eine V. erworben hat und demjenigen, der das Recht selbst erworben hat, ausdrücklich vorgeschrieben hat, andernfalls widerspricht eine solche Gleichstellung der nach der Absicht des Gesetzgebers ganz allgemein der V. beizulegenden Leistungsfähigkeit. Es besteht kein Anlaß, das für das bürgerliche Recht für die V. Grundsätzliche im Gebiet des Aufwertungsrechts nicht in Anwendung zu bringen. Die insbesondere von Vogel[59]) und Weiß[60]) vertretene Gegenansicht ist daher abzulehnen.

Vogel beschränkt sich bei seinen Betrachtungen auf eine Untersuchung vom rein aufwertungsrechtlichen Gebiet aus. Weiß beruft sich dagegen zur Begründung für sein Ergebnis auch auf § 883 Abs. 2 und 3 B.G.B. Er vertritt den bereits oben abgelehnten Standpunkt, daß eine Berichtigung des Grundbuchs zu den in jener Bestimmung genannten Arten von Verfügungen zu

[59]) J. W. 1927 S. 2111 zu 8 B
[60]) J. W. 1928 S. 719

zählen sei. Es wurde schon gezeigt, daß von einer Berichtigung ja garnicht die Rede sein kann, war doch das Grundbuch vor Erlaß des Aufw.G. nicht unrichtig geworden. In der Wiedereintragung der gelöschten Hypotheken darf man nicht die Deklaration eines auch schon im Zeitpunkt der Entstehung der V. außerhalb des Grundbuchs bestehenden Grundstücksrechts erblicken. Erst durch das Aufwertungsgesetz wurden gewisse Hypotheken mit Wirkung ex nunc wieder zur Entstehung gebracht. Und die Eintragung dieser Hypotheken läßt sich doch im Verhältnis zu der Auflassungsvormerkung nicht als Berichtigung des Grundbuchs bezeichnen. Wenn zur Zeit der Eintragung der V. das Grundbuch garnicht unrichtig war, kann es auch nicht berichtigt werden.

Auch der zweite von Weiß eingeschlagene Weg, das Problem über § 883 Abs. 3 zu lösen, ist m. E. ungangbar. § 883 Abs. 3 läßt sich auf die Auflassungsvormerkung nicht anwenden.[61]) Die von Weiß[62]) gegen Staudinger geäußerten Einwendungen vermögen nicht zu überzeugen. Abgesehen davon ist folgendes zu bedenken: Mag sich nach § 883 Abs. 3 der Rang des einzuräumenden Rechts nach der Eintragung der V. bestimmen, so kann doch nicht behauptet werden, daß durch die Eintragung einer V. eine Rangverschlechterung des tatsächlich vorhandenen, wenn auch nicht eingetragenen Eigentums eingetreten ist. Denn „der Rang des durch Widerspruch gesicherten Rechts bleibt der ursprüngliche, wenn nicht vor Eintragung des Widerspruchs ein gutgläubiger Erwerb (eines Rechts, nicht einer V.) eine Rangverschlechterung herbeigeführt hat.[63]) Der Eintragung eines Widerspruchs ist ja das Bösgläubigwerden nach dem Erwerb der V. gleichzustellen.

Die Frage, um die es sich bei vorliegendem Problem im Grunde dreht, nämlich ob derjenige, der vor dem 15. 7. 1925 auf der Basis des damals bestehenden Rechtszustands eine V. erworben hat, den gleichen Schutz gegenüber der durch das Aufwertungsgesetz herbeigeführten, gewissermaßen neuen Rechtsordnung zu genießen hat wie derjenige, der bis dahin bereits das endgültige Recht erworben hatte, ist somit aus den angeführten Gründen zu verneinen.

---

[61]) Staudinger a. a. O. § 883 V 7 a
Planck a. a. O. § 883 3 b Abs. 3
ebenso Güthe J. W. 1912 S. 612
Dagegen K. G. 39 S. 198

[62]) Weiß J. W. 1928 S. 719

[63]) Güthe a. a. O. 1 § 25 Anm. 23

Beim letzten der zur Untersuchung gestellten Fälle vereinfachen sich die anzustellenden Ueberlegungen um ein Bedeutendes. Auch hier wird das Problem zunächst vom rein bürgerlichtrechtlichen Standpunkt aus betrachtet. Der eingetragene Eigentümer bewilligt also seinem Verhandlungsgegner, der ihm ein Darlehen gewähren soll, die Eintragung einer V. zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung einer Hypothek. Aus dem Grundbuch ergibt sich, daß das Grundstück mit einer Hypothek belastet ist. An zweiter Stelle findet sich eine gerötete Hypothek. Mithin sollte die vormerkungsgesicherte neue Hypothek mangels eines besonderen vom Eigentümer ausbedungenen Rangvorbehalts an zweiter Stelle rangieren. Nach Eintragung der V. stellt sich heraus, daß die Löschung von Nr. 2 zu Unrecht erfolgt ist. Auch der Vormerkungsberechtigte erfährt erst jetzt von der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Nach Auffassung der Gegenmeinung kann er, gestützt auf § 893 i. Vbd. m. § 883 Abs. 3 B.G.B. die zweite Rangstelle mit seiner Hypothek behaupten. Der Inhalt des Grundbuchs gilt ja für ihn als richtig und vollständig, die gelöschten Hypotheken mithin als nicht vorhanden. Auch hier als Grundlage die falsche „entsprechende Anwendung" des § 892 im Rahmen des § 893 B.G.B.

Nach richtiger Auffassung kann aus den schon bei Fall 1 und 2 angeführten Gründen eine Anwendung von § 893 B.G.B. nicht in Betracht kommen. Auf dem Wege über § 883 Abs. 3 allein kann der Vormerkungsberechtigte deshalb zu seinem Ziel, die einmal eingenommene zweite Stelle im Grundbuch zu behaupten, nicht gelangen, weil die gelöschte Hypothek durch ihr unrechtmäßiges Verschwinden aus dem Grundbuch in keiner Beziehung eine Schädigung in ihrem rechtlichen Bestand erfahren hat. Nachteilig wirkt für sie nur die Bestimmung des § 892 B.G.B. Diese aber bringt lediglich eine Gefährdung des gelöschten Rechts mit sich. Der der Hypothek einmal entstandene Rang bleibt somit fortbestehen, auch wenn das Grundbuch von ihrem Vorhandensein keine Kunde gibt. Die neu zu begründende Hypothek kann demgemäß bei Zugrundelegung von § 883 Abs. 3 durch die V. nur die erste freie Rangstelle, in unserem Fall die 3., angewiesen erhalten. Eine Rangverbesserung nach der zweiten Stelle tritt für den Vorgemerkten nur dann ein, wenn er sich auf § 892 B.G.B. stützen kann, d. h. wenn er bei Stellung des Antrags auf Eintragung des Rechts selbst gutgläubig ist und sich im Grundbuch auch kein Widerspruch gegen dessen Richtigkeit findet.

Entsprach bei dem zu 2 erörterten Hauptfall das Ergebnis des bürgerlichrechtlich behandelten Falles der Lösung des Problems auf aufwertungsrechtlichem Gebiet, so ist das bei dem hier zur Erörterung stehenden Fall nicht so. Trotz starker rechtspolitischer Bedenken, die sich gegen die Lösung, wie sie im fol-

genden gegeben werden wird, einstellen, läßt sich bei den Bestimmungen, soweit solche zur Lösung des gegebenen Tatbestands im B.G.B. wie im Aufwertungsgesetz zur Verfügung stehen, eine andere Konstruktion schwerlich denken. Hier ist die rechtliche Lage folgende: Der Eigentümer hatte sein Grundstück dadurch, daß er die einzelnen Schludsummen, wenn auch in Inflationsgeld, zurückgezahlt hatte, bereinigt. Die Hypotheken waren mit Zustimmung der Gläubiger gelöscht worden. An der dadurch hergestellten Lastenfreiheit, an der Uebereinstimmung von Sachstand und Buchstand, wurde wie oben gezeigt bis zum Erlaß des Aufwertungsgesetzes nichts geändert; das Grundbuch war in Ordnung. Bewilligte nun der Eigentümer vor dem Erlaß des Aufwertungsgesetzes eine V. zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung einer Hypothek, äußerte diese rechtbeständig entstandene V. alle ihr vom Gesetz beigelegten Wirkungen. So sicherte sie gemäß § 883 Abs. III B.G.B. dem zu begründenden Recht bereits den Rang, sodaß durch spätere Grundbucheintragungen, sofern das Grundbuch, wie es hier der Fall ist, richtig war, eine Rangverschlechterung des Rechts nicht mehr herbeigeführt werden konnte. Wurden nun durch das Aufwertungsgesetz bestimmte Hypotheken wiederbegründet und ihre Wiedereintragung angeordnet, so können sie gegenüber der vorgemerkten neuen Hypothek ihre alten besseren Stellen nicht einnehmen. Sie sind durch die rangsichernde V., die inzwischen das Bild des Grundbuchs zu ihren Ungunsten verändert hat, verdrängt.

Dem Zweck der Aufwertungsgesetzgebung hätte es entsprochen, wenn das Aufwertungsgesetz für einen Fall wie den vorliegenden das Eintreten der Rechtsfolge des § 883 Abs. III B.G.B. ausgeschlossen hätte. Die Grundtendenz des Aufwertungsgesetzes geht, wenn auch mit mancherlei Einschränkungen in favorem creditorum. Sollte die angeordnete teilweise Wiederherstellung der den Hypothekengläubigern in ein Nichts zerronnenen Hypothekenwerte ausnahmsweise nicht eintreten, so lag es im Sinne des Gesetzes, diese Ausnahme besonders zu sanktionieren. Geschehen ist das durch § 22 Abs. II Aufw.G. Dasselbe muß für den vorliegenden Fall gelten, wo an sich zwar die Aufwertung gegeben wird, durch die beschriebene Rangverschlechterung der wiederhergestellten Hypotheken aber ein großer Teil derselben der Kategorie der Schornsteinhypotheken eingereiht wurde. Eine Aufwertung, die in vielen Fällen praktisch keine Aufwertung war, in allen Fällen die den Hypothekengläubigern schon nur zu einem Bruchteil neugeschaffenen Rechte noch wieder verschlechterte. Eine Bestimmung, die die durch die Anwendung von § 883 Abs. 3 B.G.B. herbeigeführte Abweichung von der rGrundtendenz des Aufw.G. ausschließt, findet sich aus irgendwelchen Gründen in dem Gesetz nicht. Man möchte glauben, daß der Gesetzgeber vergessen hat, sie zu geben. Man hat es somit mit einer Unvollkommenheit des Aufw.G. — nicht der einzigen — zu tun. Ausgleichen läßt sie sich jedoch nicht damit, daß man

sagt, die Rechtsfolge des § 883 Abs. 3 B.G.B. dürfe gegenüber der Aufwertung der gelöschten Hypotheken nicht durchgreifen, mit der Begründung, daß sich dies mit der Grundrichtung des Aufw.G. und der Absicht des Gesetzgebers bei seinem Erlaß nicht vertrüge. Da die Voraussetzungen des § 883 Abs. III in concreto vorliegen, hat er Anwendung zu finden, auch wenn das Ergebnis dieser Anwendung zu der oben gekennzeichneten unschönen Lösung führt.

Schrifttum.

Abraham: Rechtsfolge des versäumten Einspruchs. J.W. 1926 S. 2350.

Achilles-Strecker: Die Grundbuchordnung nebst den preuß. Ausführungsbestimmungen 1901.

Asch: Der Schutz des Vormerkungsberechtigten durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs. J.R. 1927 S. 114.

Bendix: Die Vormerkung des neuen Rechts. (Gruchot Beiträge Bd. 49.)

Biermann: 1. Kommentar zum B.G.B., Sachenrecht 1914.
2. Wiederspruch und Vormerkung, Jena 1901.

Boehm: Das materielle und das formelle Grundbuchrecht 1898.

Cammerer: Zur Vormerkung im Aufwertungsrecht. D.N.V. 1927 S. 640.

Cosack: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts 1913.

Crome: System des bürgerlichen Rechts. 1905 Bd. 3.

Dernburg: Das Sachenrecht des Deutschen Reichs und Preußens 1908 Bd. 3.

Du Chesne: Wirkung und Form der Eintragungsbewilligung (Recht 1917).

Elsass: J.W. 1928 S. 499.

Emmerich: 1. J.W. 1927 S. 2522.
2. J.W. 1928 S. 499.

Endemann: Lehrbuch des Bürg. Gesetzbuchs 1905 Bd. 2, 1.

Enneccerus-Kipp-Wolff: Lehrbuch des Bürg. Rechts 1923 Bd. 2, 1.

Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen.

Fischer-Henle: Bürgerliches Gesetzbuch 1909.

Fuchs-Arnheim: Grundbuchrecht, Bd. 1 Mat. Grundbuchrecht Fuchs 1902. Bd. 2 Form. Grundbuchrecht Arnheim 1908.

Goldmann: Der Anspruch auf Grundbuchberichtigung nach § 894 B.G.B. München 1904.

Goldmann-Lilienthal: Das Bürgerliche Gesetzbuch Bd. 2, 1912.

Güthe: 1. Die Grundbuchordnung 1923.
2. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs im Rechtsgebiete der Vormerkung (Gruchot Beiträge Bd. 57).

Hagelberg: Festzeitschrift für Heinitz.

Hoeniger: Zusammentreffen von Vormerkung und Widerspruch J.W. 1927 S. 1817.

Jaeger: Kommentar zur Konkursordnung Bd. 1, 1916.

Johow: Jahrbuch der Entscheidungen des Kammergerichts.

Juristische Rundschau.

Juristische Wochenschrift.

Kretzschmar: 1. Die Auflassungsvormerkung und der im Grundbuch gegen das Eigentum eingetragene Widerspruch bei der Zwangsversteigerung des Grundstücks J.W. 1914.

2. Einführung in das Grundbuchrecht 1902.

3. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs bei der Vormerkung. Sächs. Arch. f. Bürgerl. Recht. Bd. 14.

4. Zu Othmer, Die rechtliche Wirkung der Vormerkung, Zentralbl. f. Freiw. Ger. u. Not. 1903 S. 413.

5. Die Wirkung der Rechte an Sachen und Rechten und der vorgemerkten Ansprüche im Konkurse. J.W. 1916.

Lippmann: Die Vormerkung auf Auflassung in der Zwangsversteigerung, Iherings Jahrbücher Bd. 54.

Loebinger: Ist der Vormerkungsberechtigte gegen spätere Grundbuchberichtigungen im Rahmen der Aufwertungsgesetzgebung geschützt? J.R. 1926 S. 871.

Maenner: Das Sachenrecht 1906.

Meiser: Die Vormerkung des Auflassungsanspruchs in der Zwangsversteigerung (Gruchot Beiträge Bd. 57).

Michalski: Auflassungsvormerkung und öffentlicher Glaube des Grundbuchs. J.W. 1927 S. 957.

Mügel: Das gesamte Aufwertungsrecht. Berlin 1926.

Mugdan: Die gesammelten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch Bd. 3.

Nadler: Grundbuch- und Aufwertungsfragen. Berlin 1927.

Neukirch: 1. Kommentar zum Aufw.-Gesetz, Halle 1926.
2. J.W. 1927 S. 2111.

J. Neumann: Vormerkung und Veräusserungsverbot, J.W. 1902.

Oberneck: Das Reichsgrundbuchrecht 1909, Band 1.

Othmer: Die rechtliche Wirkung der Vormerkung. Breslau 1902.

Philipsen: Die Vormerkung nach BGB. Diss. Jena 1903.

Planck: Kommentar zum B.G.B. 1920.

Predari: Die Grundbuchordnung 1913.

Priester: Die alte und neue Vormerkung, Arch. f. Bürg. Recht Bd. 22.

Quassowski: Kommentar zum Aufwertungsgesetz. IV. Aufl.
Ramdohr: Das Rechtsprinzip zum Schutz mangelhafter menschlicher Erkenntnisfähigkeit im B.G.B. (Gruchot Beiträge Bd. 44).
Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts.
„Das Recht".
Reichel: Die Vormerkung im Deutschen Bürgerl. Gesetzbuch, (Iherings Jahrbücher Bd. 46.)
Reichsgerichtsräte-Kommentar: Das Bürgerliche Gesetzbuch 1928.
Viktor Ring: Rechtsprechung in Aufwertungssachen.
Rosenberg: Sachenrecht 1919 Halbband 1.
Roth: 1. Umwertung und Aufwertung, Berlin 1927.
2. J.R. 1927 S. 263.
Schlegelberger-Harmening: Das Aufwertungsgesetz, Berlin 1926.
Seegebarth: J.W. 1928 S. 499.
Sekler: Die Lehre von der Vormerkung nach neuem Reichsrecht 1904.
Staudinger-Kober: Kommentar zum B.G.B. 9. Aufl.
Stintzing: Kommt dem Vorgemerkten der öffentliche Glaube des Grundbuchs zugute? Recht 1904.
Strecker: Rechte an Grundstücken, Berlin 1898 in „Das Recht des B.G.B. in Einzeldarstellungen" Bd. 7.
Strohal: Kommt dem Vorgemerkten der öffentliche Glaube des Grundbuchs zustatten? Leipzig 1904.
Turnau-Förster: Das Liegenschaftsrecht 1900 Bd. 1.
Ungewitter: Zu Philipsen, die Vormerkung nach B.G.B., (Gruchot Beiträge Bd. 48.)
Vogel: J.W. 1927 S. 2111.
Voss: Ueber das Verhältnis zwischen relativem Veräußerungsverbot und Vormerkung nach B.G.B., (Iherings Jahrbücher Bd. 60.)
Weigelt: Vormerkung und Widerspruch im Grundbuchrecht. Diss. Breslau 1901.
Weiß: J.W. 1928 S. 717.
Zeitschrift des Deutschen Notarvereins. (D.N.V.)

Lebenslauf.

Ich wurde geboren am 19. September 1904 zu Oppeln als Sohn des Lehrers Otto Simsch und seiner Ehefrau Emma, geb. Tschäche. Im Jahre 1910 zogen meine Eltern nach der Stadt Posen. Dort besuchte ich von Ostern 1911 ab zwei Jahre lang die Gemeindeschule, von Ostern 1913 ab ein Jahr lang die Mittelschule. Darauf trat ich nach bestandener Aufnahmeprüfung in die Sexta des Friedrich-Wilhelm-, späteren Deutschen Gymnasiums ein, das ich sechs Jahre lang besuchte und Ostern 1920 mit dem Zeugnis der Obersekundareife verließ. Posen war im Jahre 1918 polnisch geworden. Deshalb siedelten meine Eltern im Frühjahr 1920 nach Berlin-Mariendorf über, wo mein Vater eine neue Anstellung erhalten hatte. Von Ostern 1920 ab besuchte ich dreiundeinhalb Jahre das Gymnasium zu Berlin-Steglitz, davon zwei Jahre die Prima und bestand am 12. September 1923 das Abiturientenexamen. Ich wandte mich darauf dem Studium der Rechts- und Staatswissenschaften zu, dem ich ein Semester in Marburg, vier Semester in Halle und drei Semester in Breslau oblag. In Breslau bestand ich am 27. und 28. Januar 1928 die erste juristische Staatsprüfung und zwar mit vollausreichend an beiden Tagen. Am 9. Februar 1928 legte ich an der dortigen Universität das Rigorosum ab. Am 23. Februar 1928 trat ich in den Staatsdienst ein.